

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE TERZA CIVILE

IL GIUDICE ISTRUTTORE IN FUNZIONE DI GIUDICE UNICO SALVATORE BARBERI

ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al numero 1718/12 R.G.

promossa da

St.Pi., nata (...), rappresentata e difesa per procura in atti dall'Avv. Fr.Co. e dall'Avv. Ma.Di.;

ATTORE

CONTRO

Condominio Via (...) Catania, in persona del suo amm.re pro-tempore;

CONVENUTO

e con l'intervento di

1) Ca.Fe., nato (...), c.f. (...), residente in Catania Via (...) n. 113, rappresentato e difeso per procura in atti dall'Avv. Fi.Bu.;

2) Fr.De., nata (...), rappresentata e difesa per procura in atti dall'Avv. Da.Mu.;

Precisate le conclusioni come da verbale in atti, la causa veniva posta in decisione all'udienza del 16 giugno 2020, previa assegnazione dei termini di 60 giorni per il deposito di comparse conclusionali e di giorni 20 per memorie di replica.

IN FATTO E IN DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato in data 9 febbraio 2012 St.Pi. impugnava la delibera emessa il 27 dicembre 2011 dall'assemblea del Condominio di via (...) n. 113 in Catania con cui al secondo punto dell'ordine del giorno venivano approvate le tabelle millesimali redatte dall'ingegnere Ma.Ca.. Al riguardo, St.Pi. esponeva quanto segue:

- di essere proprietaria di un appartamento posto al II piano in Catania, Via (...), concesso in uso al di lei nipote, Pi.Ru., (V. All.1) che, oltre a risiedervi stabilmente, ne utilizzava una parte per finalità ricettive non alberghiere (V. All. 2);

- in data 23/07/2009 (a seguito delle determinazioni assembleari del 20/01/2009, con le quali veniva conferito incarico all'ing. Ma.Ca. per la formazione del regolamento condominiale e la redazione delle relative tabelle) (V. All. 3), l'amministratore pro-tempore, rag. Fr.Sg., procedeva a convocare l'assemblea condominiale per l'approvazione del regolamento e delle predette tabelle millesimali.

- nel corso dell'assemblea condominiale succitata l'odierna attrice contestava la maggiore attribuzione di millesimi a carico del proprio appartamento (millesimi 286,29), come redatta dall'ing. Ca., in quanto scaturenti dall'erronea convinzione, da parte del tecnico, che la destinazione d'uso di una esigua parte dell'immobile a B&B potesse influire sui coefficienti di destinazione dello stesso (che, nel caso in specie, rimaneva destinato precipuamente a civile abitazione, non esercitandosi alcuna attività di impresa ed in assenza di partita iva). Per tale ragione l'odierna attrice richiedeva al tecnico succitato, su consenso dei condomini presenti, la modifica delle dette tabelle, prima dell'approvazione, con contestuale correzione di tale coefficiente.

- in data 04/08/2009, durante l'assemblea condominiale, l'ing. Ca. presentava le tabelle definitive (v. All. 4), in virtù delle quali venivano riconteggiati i millesimi a carico della proprietà attorea. Nella stessa sede venivano corrette le copie in possesso dei condomini nelle quali, l'allora amministratrice, rag. Fr.Sg., indicava a fianco dei vecchi valori i nuovi millesimi attribuiti alla proprietà Storace (millesimi 232,47 in luogo dei precedenti valori di mm 286,29). Nel corso della detta riunione, l'assemblea approvava provvisoriamente, (stante l'urgenza dei lavori di rifacimento della copertura ed in assenza del quorum nell'unanimità richiesto) i millesimi come ricalcolati dal tecnico e trascritti dallo stesso amministratore nelle copie consegnate ai condomini, a fianco dei precedenti valori (v All. 4).

- successivamente, in data 27/11/2011, veniva convocata dall'amministratore subentrante, sig.ra Cr.Ru., una nuova assemblea indicando all'ordine del giorno la approvazione delle

tabelle redatte dall'ing. Ca.. Il verbale veniva notificato all'odierna attrice in data 11/01/2012, ma successivamente alla consegna della tabella "A", ossia in data 31/01/2012, la Storace apprendeva, con grande stupore, che nel corso della riunione condominiale non si era proceduto a confermare le tabelle approvate in via provvisoria il 04/08/2009, ma si era addivenuto alla 'revisione' delle stesse in suo danno, mediante cancellazione dei valori definitivi calcolati dal tecnico incaricato (riportati a mano nelle copie consegnate ai condomini) (All. 4 A).

Il condominio convenuto rimaneva contumace.

Con comparsa di costituzione del 22/05/2012, intervenivano in giudizio i condomini Fr.Ro. e Ca.Fe., per contestare le domande attrici.

Venivano assunte delle prove testimoniali.

Preliminarmente, si osserva che sono tardive e comunque infondate le eccezioni formulate dagli intervenuti Ca. e Fr. rispettivamente in sede di comparsa conclusionale e memoria di replica, in ordine alla sopravvenuta mancanza di legittimazione attiva dell'attrice per avere la stessa, con atto pubblico del 12/02/2018, alienato l'immobile per cui è causa; infatti, ai sensi della disposizione normativa di cui all'[art. 111 c.p.c.](#), se nel corso del processo si trasferisce il diritto controverso per atto tra vivi a titolo particolare, il processo prosegue tra le parti originarie.

Nel merito, va accolta la domanda attrice avente ad oggetto l'annullamento della delibera assembleare del 27 dicembre 2011 in relazione al secondo punto dell'ordine del giorno avente ad oggetto l'approvazione tabelle millesimali redatte dall'ingegnere Ma.Ca..

In primo luogo, si rileva che la deliberazione de qua deve ritenersi adottata con il voto favorevole di 4 condomini su 9 intervenuti e per un totale di mm 467,59 (dovendosi escludere il voto dell'usufruttuario Pa.Ma.), e quindi senza il necessario quorum ex [art. 1136, comma 2 c.c.](#), per come precisato dall'attrice nella memoria del 21 giugno 2012.

A tal proposito, si evidenzia che già prima della riforma operata con la legge n. 220/12 dell'art. 69 disp. att. c.c., la [Corte di Cassazione a sezioni unite \(vd. sentenza n. 18477/10](#), anteriore quindi ai fatti per cui è causa) aveva stabilito che la modifica o revisione delle tabelle millesimali doveva essere approvata con le maggioranze di cui all'[art. 1136, comma 2, c.c.](#) ovvero un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. L'[art. 67, comma 7, disp. att. c.c.](#) stabilisce poi che

l'usufruttuario può legittimamente partecipare e votare in assemblea solo per questioni riguardanti l'ordinaria amministrazione del condominio; si ritiene che la modifica delle tabelle millesimali non rientri affatto nell'ordinaria amministrazione, anche considerando le suindicate maggioranze necessarie. Ne consegue che sono solo i nudi proprietari a dover deliberare al riguardo, ribadendosi che la modifica delle tabelle millesimali esula dalle materie per le quali l'usufruttuario ha il diritto di voto, vertendo, invece, su di un ambito di esclusiva competenza del nudo proprietario (in tal senso vd. [Tribunale Roma n. 3353/20](#)).

In secondo luogo, si osserva che le tabelle millesimali redatte dall'ing. Ma.Ca. e approvate dall'assemblea condominiale del 27 dicembre 2011 risultano illegittime in quanto basate sull'erroneo presupposto di fatto che la destinazione d'uso di una parte dell'immobile attoreo a Bed & Breakfast possa influire sui relativi coefficienti di destinazione.

Deve rilevarsi innanzitutto che l'esercizio dell'attività di affittacamere o di B&B non modifica la destinazione d'uso a civile abitazione degli appartamenti in cui è condotta (vd. [Cassazione civile sez. II, 20/11/2014, n. 24707](#)). Si osserva poi che in linea generale l'obbligo di concorrere alle spese comuni in proporzione ai millesimi di proprietà prescinde dall'uso effettivo che il condomino faccia delle parti comuni dell'edificio, dovendosi far riferimento all'uso potenziale e non a quello effettivo. Di conseguenza deve pagare anche il condomino che non fa uso delle parti comuni (magari perché tiene l'unità immobiliare sfitta); al contrario, chi usa più intensamente il bene, non per questo può essere chiamato a una maggiore contribuzione, precisandosi che l'intensità dell'uso non deve però essere tale da annullare il pari diritto degli altri condomini. Nello specifico si deve ritenere che chi gestisce un bed and breakfast non deve pagare spese di condominio superiori a quelle degli altri condomini rispetto ai propri millesimi di proprietà: difatti, la maggiorazione degli oneri non trova nella presenza dei clienti una valida giustificazione. Il criterio di ripartizione, quindi, non può essere alterato per via dell'esercizio dell'attività di B&B, ma resta quello di un normale appartamento adibito a uso residenziale, come tutti gli altri. In tal senso si è pronunciato di recente il Tribunale di Roma (n. 19388/16) con cui è stato evidenziato che il titolare del bed & breakfast non può essere costretto a pagare più spese di condominio rispetto a tutti gli altri proprietari; diversamente, sarebbe come porre un ostacolo all'utilizzo del proprio appartamento come affittacamere o b&b, quando invece si tratta di attività libera, che il condominio non può impedire salvo che vi sia un regolamento approvato all'unanimità.

In virtù del principio della soccombenza, il condominio convenuto e gli intervenuti vanno condannati in solido tra loro al pagamento delle spese processuali in favore di parte attrice nella misura indicata in dispositivo.

P.Q.M.

il Giudice Istruttore in funzione di giudice unico, definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n. 1718/12 R.G.:

1) annulla la delibera assembleare del 27 dicembre 2011 adottata dal condominio convenuto in relazione al secondo punto dell'ordine del giorno avente ad oggetto l'approvazione tabelle millesimali redatte dall'ing. Ma.Ca.;

2) condanna il condominio convenuto e gli intervenuti in solido tra loro al pagamento in favore di parte attrice delle spese processuali che liquida in complessivi Euro 5.000,00, di cui Euro 500,00 per spese, Euro 4.500,00 per compensi professionali, oltre IVA e CPA, come per legge, ed al rimborso forfetario ex legge professionale forense.

Così deciso in Catania il 6 ottobre 2020.

Depositata in Cancelleria il 9 ottobre 2020.